



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

413/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FALLIMENTO DI GRIMAUDO ROSALIA

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

GIVG Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

simone pietro paggiarin

CF: PGGSNP70A14B300K
con studio in GALLARATE (VA) via oberdan, 4
telefono: 0331721106
email: studio@cparchitettura.com
PEC: simone.paggiarin@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 413/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SAMARATE Via Verdi 134, della superficie commerciale di **173,32** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

Abitazione con area esterna a giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 305 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 6902 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI n. 134, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1957.

B edificio residenziale accessorio a SAMARATE Via Verdi 134, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

Edificio residenziale accessorio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione interno T-1, ha un'altezza interna di 215-255 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 6902 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI n. 134, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	213,32 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 229.984,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 218.484,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 218.484,80



Data della valutazione:

19/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] senza alcun titolo. La rinvenuta [REDACTED] risultata essere la madre degli esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/03/2005 a firma di dr. Brezzi Rodolfo ai nn. 97295/10699 di repertorio, iscritta il 19/03/2005 a Milano 2 ai nn. 38849/8735, a favore di Banca Intesa spa, derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: 142.500.

Importo capitale: 95.000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/07/2018 a firma di sentenza di condanna Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 687 di repertorio, iscritta il 16/07/2019 a Milano 2 ai nn. 92955/17322, a favore di Fallimento Grimaudo Rosalia, contro [REDACTED] per 1/3, derivante da sentenza di condanna Tribunale di Busto Arsizio .

Importo ipoteca: 40.000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/03/2020 a firma di sentenza di condanna Tribunale di Busto Arsizio n. 704 , iscritta il 29/06/2020 a Milano 2 ai nn. 65419/12238, a favore di Fallimento Grimaudo Rosalia, contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 45.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/09/2021 a firma di Avv.to Della Cagnoletta , trascritta il 18/11/2021 a Milano 2 ai nn. 163704/111422, a favore di Fallimento Grimaudo Rosalia, contro [REDACTED] per 1/3, derivante da atto di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

domanda giudiziale, stipulata il 28/09/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 413 di repertorio, trascritta il 21/11/2022 a Milano 2 ai nn. 164390/111200, a favore di [REDACTED] derivante da atto giudiziario



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo stato rilevato risulta conforme allo stato autorizzato dichiarato nella pratica paesaggistica rilasciate nelle pratiche edilizie rinvenute, seppur non rilasciate dal competente Ufficio Tecnico, fatto salvo per un'apertura dell'edificio accessorio verso l'are esterna.

L'edificio identificato alla particella 6902 sub 2, risulta essere un doppione della particella 8037 sub 0.

Lo stato catastale risulta conforme allo stato dei luoghi, fatto salvo per un'apertura dell'edificio accessorio verso l'are esterna, evidenziata nell'allego rilievo. L'estratto di mappa catastale riporta una differente forma del fabbricato accessorio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: apertura verso sud al piano terra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino: € 500,00

Questa situazione è riferita solamente a part. 6902 sub. 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: apertura verso sud al piano terra; differente sagoma inserita nell'estratto di mappa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione atto di aggiornamento cotastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione atto di aggiornamento catastale: € 1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a part. 6902 sub 2

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificio identificato alla particella 6902 sub 2, risulta essere un doppione della particella 8037 sub 0.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: atto di aggiornamento catastale, demolizione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- atto di aggiornamento catastale - demolizione: € 500,00

Questa situazione è riferita solamente a part. 6902 sub 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN SAMARATE VIA VERDI 134

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SAMARATE Via Verdi 134, della superficie commerciale di **173,32** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

Abitazione con area esterna a giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 305 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 6902 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI n. 134, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1957.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate - Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione con area esterna a giardino, disposta su due livelli fuori terra; al piano terra si trovano: portico, ingresso, bagno, soggiorno e cucina; collega il piano primo una scala a gradini prefabbricati in pietra; al piano primo si trovano tre locali e ripostiglio, adibito a wc.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	144,00	x	100 %	=	144,00
balcone	2,00	x	30 %	=	0,60
portico	8,00	x	30 %	=	2,40
area esterna	144,00	x	10 %	=	14,40
area esterna	596,00	x	2 %	=	11,92
Totale:	894,00				173,32

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/08/2022

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: villa singola

Indirizzo: via Libertà

Superfici principali e secondarie: 212

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 290.000,00 pari a 1.367,92 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 275.500,00 pari a 1.299,53 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/08/2022

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: villa singola

Indirizzo: via Bellini

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 235.000,00 pari a 1.468,75 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 223.250,00 pari a 1.395,31 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 29/08/2022
Fonte di informazione: sito internet
Descrizione: villa sigola
Indirizzo: via Libia
Superfici principali e secondarie: 214
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 209.000,00 pari a 976,64 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 198.550,00 pari a 927,80 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 173,32 x 1.200,00 = **207.984,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 207.984,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 207.984,00**

BENI IN SAMARATE VIA VERDI 134

EDIFICIO RESIDENZIALE ACCESSORIO

DI CUI AL PUNTO B

edificio residenziale accessorio a SAMARATE Via Verdi 134, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

Edificio residenziale accessorio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione interno T-1, ha un'altezza interna di 215-255 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 6902 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI n. 134, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate - Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



scuola per l'infanzia
negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 km
superstrada distante 3 km
ferrovia distante 3 km
autostrada distante 10 km

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio residenziale accessorio adibito a ripostiglio-deposito in pessimo stato manutentivo.
Come specificato l'edificio è individuato erroneamente anche con l'identificativo catastale part. 8037, che andrà soppresso come indicato.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
superficie lorda	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario assunto per l'edificio principale viene utilizzato al 50% in relazione allo stato del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 600,00 = **24.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata effettuata secondo il metodo comparativo. In base a tale criterio il Valore dell'immobile deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima (stato di manutenzione, vetustà, finiture, dotazione impiantistica ecc...)



rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Samarate, agenzie: Samarate e limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI, borsino immobiliare, ed inoltre: annunci immobiliari da siti di settore

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	173,32	0,00	207.984,00	207.984,00
	edificio				
B	residenziale accessorio	40,00	0,00	24.000,00	24.000,00
				231.984,00 €	231.984,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 229.984,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 11.499,20**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 218.484,80**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 218.484,80**



data 19/01/2023

il tecnico incaricato
simone pietro paggiarin

